Методические указания по выполнению курсовой работы

Дисциплина ***«Оценка бизнеса»***

Тула 2013

Методические указания составлены д.э.н., профессором Федоровой Т.А

**Содержание**

1. Цель работы 4

2. Выбор объекта оценки 4

З. Оформление отчета 4

4. Порядок выполнения работы 4

5. Теоретические положения 5

6. Три подхода к оценке 10

6.1 Определение рыночной стоимости объекта затратным методом 10

6.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж. 17

6.3 Доходный метод оценки 18

7. Согласование полученных результатов. 20

8. Пример оценки объекта недвижимости 21

Библиографический список:

1.Цель работы

Во время выполнения данной курсовой работы студенты должны научиться оценивать объекты недвижимости тремя методами:

* затратным методом;
* методом сравнительного анализа продаж;
* методом оценки доходности.

2. Выбор объекта оценки

Объект оценки студент выбирает самостоятельно по согласованию с преподавателем. Это могут быть офисные и промышленные здания, жилые дома, квартиры, гаражи и т.д.

З. Оформление отчета

Отчет по данной работе должен содержать:

* введение;
* описание цели оценки (включая определение рыночной стоимости);
* описание объекта;
* описание окружения;
* выбор способов оценки;
* последовательность определения стоимости объекта оценки;
* оценку затратным методом;
* оценку методом сравнительного анализа продаж;
* оценку доходным методом;
* согласование результатов, полученных разными способами

(форму отчета смотри в приведенном ниже примере).

4. Порядок выполнения работы

1. Ознакомиться с теоретическими положениями и приведенным примером оценки объекта недвижимости.

2. Выбрать объект для оценки.

3. Собрать необходимые данные с указанием в курсовой работе источников получения необходимой информации.

4. Произвести описание объекта и его окружения.

5. Произвести оценку выбранного объекта тремя методами.

6. Составить отчет об оценке.

5. Теоретические положения

Процесс оценки объектов недвижимости рекомендуется проводить в следующей последовательности:

1. Идентифицировать объект оценки.
2. Обязательно зафиксировать дату осмотра и дату оценки объекта.
3. Указать цель оценки.
4. Определить вид стоимости (рыночная, восстановительная, ликвидационная и т. д.).
5. Определить факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (физические, государственные и т.д.).
6. Провести сборинформации, относящейся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду.
7. Провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
8. Рассчитать стоимость объекта затратным методом.
9. Рассчитать стоимость объекта методом сопоставимых продаж.
10. Рассчитать стоимость объекта методом капитализации дохода.
11. Согласовать результаты, полученные разными методами.

В соответствии с общепринятыми стандартами оценки выполнение всех вышеперечисленных пунктов обязательно.

Рассмотрим, что включает в себя каждый пункт более подробно.

**Идентификация объекта недвижимости***.* Оцениваемый объект идентифицируется с помощью почтового адреса либо другого краткого описания, такого как номер земельного участка. Для более четкого описания используются документы, подтверждающие права собственности (закладные, технические паспорта, ордера, свидетельства о государственной регистрации). По мере возможности оценщику следует провести непосредственный **осмотр** объекта оценки. Данные, полученные при идентификации участка, в отчете об оценке приводятся в отдельной главе отчета или в приложении. Другие специфические данные, касающиеся идентификации земельного участка, приводятся в разделе отчета об оценке "Специальные данные".

**Дата оценки стоимости***.* Оценка должна представлять расчет стоимости на определенный момент времени (дату). Это связано с тем, что стоимость имущества может существенно меняться день ото дня. Типичными причинами, вызывающими колебания стоимости, являются изменение деловой активности в данном регионе, изменение маршрутов дорог, что приводит к снижению интереса к данному району, а также резкие изменения физического состояния, вызванные стихийными бедствиями и воздействием человека. Дата проведения оценки относится к числу обязательных реквизитов в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Когда дата оценки совпадает с датой последнего осмотра (инспекции), то оценщику нет необходимости анализировать прошлое и будущее состояние недвижимого имущества. Однако, когда дата оценки не совпадает с датой последнего осмотра, то в отчете об оценке следует отразить предположения оценщика относительно будущего состояния оцениваемого имущества, сделанные им на дату последнего осмотра (инспекции).

**Цель оценки.** Целью большинства оценок является расчет рыночной стоимости имущества на определенную дату. Эта стоимость может быть использована при заключении сделок по купле-продаже недвижимости. Этот вид стоимости используется наиболее часто, однако, существуют и целый ряд других видов стоимости, такие как страховая, инвестиционная, стоимость частичных имущественных прав, ликвидационная, восстановительная и т.п., для определения которых в настоящее время прибегают к услугам оценщиков.

**Определение вида стоимости.** Во всех случаях проведения оценки необходимо, чтобы в отчете содержалось четкое указание на то, какой вид стоимости подлежал оценке. Данное требование закреплено также статьей 11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Признанное в настоящее время определение рыночной стоимости либо прилагается к отчету об оценке, либо копия этого определения передается клиенту отдельно, а в отчете на него делается ссылка. Сейчас в стандартных отчетах применяется следующее определение рыночной стоимости:

***"Рыночная стоимость -*** *это наиболее вероятная цена, за которую имущество будет продано на конкурентном и открытом рынке при соблюдении всех условий, требуемых для заключения справедливой сделки между покупателем и продавцом, при условии, что каждый из них действует ответственно и осознано и на цену сделки не влияют дополнительные стимулы."*

Из этого определения следует, что сделка совершается на определенную дату, и переход прав на имущество от продавца к покупателю осуществляется на следующих условиях:

1. покупатель и продавец имеют типичную для данного рынка мотивацию свой сделки;
2. каждая из сторон хорошо информирована, и каждая, со своей стороны, действует в том направлении, которое, по ее мнению, лучше соответствует интересам;
3. предоставлено приемлемое время для "показа" имущества на открытом рынке.

***Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.***

***а) физические и природные:***

*расположение в пределах города***.** Район, прилегающий к центральной или деловой части населенного пункта, может выигрывать от близости торговых центров, государственных учреждений, либо проигрывать от достаточно высокого уровня преступности и более интенсивного транспортного движения;

*барьеры и границы.* Эти границы могут существенно развить индустриальность района, особенно, если они представляют собой озера, парки, крупные шоссе или реки. Или же наоборот, подобные факторы будут сдерживать развитие ранка производственных ,торговых или жилых объектов на определенной территории;

*топография.* Для крупной дорогостоящей недвижимости больше подходят склоны холмов и гор, лесистые участки, в то время как застройщики выискивают ровные плато, которые лучше приспособлены для мелкой разбивки и застройки;

*почва, дренаж и климат.* Во внимание следует принимать способность почвы выдерживать нагрузку, обеспечивать ведение садово-паркового хозяйства, а также степень водной абсорбации. Следует принять во внимание и климатические условия района застройки;

*услуги и коммунальное хозяйство.* Наличие электричества, водопровода, санитарно-гигиенических коммуникаций, систем отопления и газоснабжения значительным образом влияют на различия в стоимости объектов. Особенно это касается рынка жилья и объектов непромышленного назначения;

*близость жизненно важных учреждений.* Наличие и удаленность от маршрутов общественного транспорта, церквей, школ, торговых центров, мест отдыха и центров занятости;

*расположение улиц.* Привлекательность каждого конкретного места зависит от эффективного использования природных линий, участков леса, прудов и других элементов. Хорошо спланированные улицы уменьшают дорожный риск и делают район более привлекательным в эстетическом плане, а также помогает наладить удобные коммуникации и сохранить целостность территории;

*характер землепользования;*

*согласованность структуры.* Разброс в архитектурных стилях и степенях ухоженности указывает на переходный период в развитии района;

*внешний облик;*

*специальные удобства.* Наличие парковочных стоянок, пляжей, бассейнов, теннисных кортов и загородных клубов;

*неудобства и риски.* Шум, пыль, скопление транспорта, задымленность и другие неудобства прямо влияют на привлекательность района.

*возраст и состояние улучшений.* Возраст сам по себе не является индикатором, тем не менее, дома стареют даже при хорошем уходе и разрушаются, что отражается на их рыночных характеристиках. К тому же, объекты оценки подвержены воздействию морального износа.

***б) социальные факторы:***

*характеристика населения.* Сейчас этот фактор теряет свое назначение, так как районы имеют широкое разнообразие, начиная с уровня доходов и заканчивая этническим составом;

*уровень преступности.* Если район получает репутацию района с высоким уровнем преступности, то некоторые жители могут покинуть его, а потенциальные покупатели воздержаться от покупки жилья. Усиленная освещенность улиц, защита правоохранительных органов делают район более устойчивым к преступности.

***в) экономические факторы:***

*связь с развитием города.*Дома, которые расположены в направлении вектора роста города, пользуются на рынке хорошим, стабильным спросом и имеют тенденцию к увеличению или, по крайней мере, не уменьшению стоимости;

*экономический профиль жителей.* Как правило, диапазон стоимости для района устанавливается уровнем доходов;

*новое строительство и вакантная земля.* Наличие пустующих участков может служить основой для прогноза о дополнительной будущей активности в сфере строительства, либо показателем отсутствия эффективного спроса;

*недвижимость в обороте и уровень вакансий.* Наличие внутри района некоторого количества объектов (частей объектов) недвижимости, находящихся в обороте, обычно является признаком здорового конкурентного рынка.

*состояние рынка недвижимости.* Объемы продаж объектов на рынке недвижимости данного региона могут служить хорошим индикатором степени развитости всего рынка. Наличие соответствующей инфраструктуры позволяет использовать эффект от широкой информированности покупателей и продавцов о сделках на аналогичные объекты. Это в свою очередь влияет на установление наиболее объективной стоимости.

***г) государственные факторы:***

*налогообложение и специальные платежи.*Этот фактор является важной величиной при сопоставлении районов. Общественные и частные ограничения в правилах зонирования и строительных нормах являются важными гарантами стабильности района;

*школы.* Многие семьи покупают дома, руководствуясь соображениями о близости их дома к образовательным учреждениям. Школы, в которые возят детей, имеют меньшую значимость;

*планирование и правила застройки.*

В заключении делается обобщающий вывод, характеризующий совокупную степень влияния вышеперечисленных факторов на стоимость объекта оценки, и дается качественная характеристика коммерческой привлекательности объекта (высокая, средняя, низкая).

**Сбор информации** На этом этапе проводится сбор специальных данных и их анализ. Собирается детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и другими лицами, обладающими необходимой информацией.

**Анализ наилучшего использования.** Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование” подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

***Законодательная разрешенность:*** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

***Физическая осуществимость:*** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

***Финансовая осуществимость:*** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Результатом данного анализа должно стать высказывание мнения оценщика о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

6. Три подхода к оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных метода:

- затратный метод:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;

- доходный метод.

Использование трёх методов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод (методы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

**6.1 Определение рыночной стоимости объекта** **затратным методом**

Затратный метод основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительской свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Процедура оценки затратным методом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет восстановительной стоимости строительства или приобретения строения, идентичного оцениваемому.
2. Определение величины накопленного износа строений.
3. Уменьшение восстановительной (заменяющей) стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

**Расчет восстановительной стоимости объекта.**

Для оценки стоимости строительства может использоваться один из следующих методов:

1) Метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости.

Для этого можно в любой строительной организации узнать цену строительства 1 кв. м (1куб. м) жилья или иных строительных объектов в зависимости от типа оцениваемого объекта. При этом ссылка на источник информации о стоимости 1 кв. м (1 куб. м) обязательна.

Можно также использовать значение восстановительной стоимости строительства 1 кв.м (1 куб. м) в предыдущие годы, применив соответствующие коэффициенты пересчета.

При оценке недвижимого имущества затратным методом большое распространение получил подход, заключающийся в установлении текущей стоимости совокупных расходов по возведению объекта с использованием нормативно-сметной документации, разработанной в прошлые годы (по состоянию на 1969, 1984, 1991 годы).

Основой для получения текущей восстановительной стоимости недвижимости могут служить как данные проектно-сметной документации, так и укрупненные ценовые показатели по типовым зданиям и сооружениям, сгруппированным в “Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости” (УПВС). Указанные справочники составлены в ценах базового 1969 года строительства и содержат сведения практически по всем типам объектов, возводимых в то время и еще эксплуатирующихся сегодня.

В общем случае пересчет стоимости из условий базового года строительства в условия на дату оценки осуществляется по формуле:

**Св = С69 \* И69-84 \* К69-84  \* И84-91 И84-91\* И91**

где:

**СВ** — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах, существующих на дату оценки;

**С69** — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах базового года строительства, на 1.01.69г.;

**И69-84** — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г.;

**К69-84** — территориальный коэффициент к индексам пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г. года;

**И84-91** — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г.;

**К84-91** — территориальный коэффициент к индексам пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г. года;

**И91** — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1991г. в условия, существующие на дату оценки.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1969 года в уровень 1 января 1984 года используется постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных ко­эффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек”. В соответствии с этим документом индексы пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г. в среднем колеблются от 1,15 до 1,19 в зависимости от отрасли. Территориальный коэффициент для Тульской области составляет 1,01.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1984 года в уровень 1 января 1991 года используется постановление Госстроя СССР № 14-Д от 6 сентября 1991 года “Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве) В соответствии с этим документом индексы пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г. в среднем колеблются от 1,50 до 1,60 в зависимости от отрасли. Территориальный коэффициент для Тульской области составляет 1,02.

Индексы пересчета стоимости СМР из цен 1991 года на дату оценки публикуются региональным центром по ценообразованию в строительстве каждый месяц.

Получив восстановительную стоимость 1 кв.м (1 куб.м.) каким-либо из методов рассчитываем восстановительную стоимость всего объекта.

Для получения обоснованной стоимости затратным методом необходимо также определить величину прибыли предпринимателя и добавить ее к определенной восстановительной стоимости объекта. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (застройщик) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Фактически прибыль предпринимателя составляет 25-35% от затрат на строительство.

2. Метод разбивки на компоненты.

Наиболее точное значение стоимости получается в результате пересчета или составления заново сметы расходов на строительство объекта. При этом стоимость материалов и строительно-монтажных работ может приниматься по их текущей стоимости на дату оценки или путем применения соответствующих коэффициентов пересчета.

Сущность данного метода заключается в том, что стоимость всего сооружения определяется как сумма стоимостей его строительных компонентов - фундаментов, стен, кровли и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы издержек, необходимых для выполнения единичного объема. Зная объем каждого элемента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения (таблица 1).

Суммы затрат на строительство определяются, как правило, в ценах базового периода (1984 или 1991 года ) на основании сметных документов.

Таблица 1

Расчет стоимости строительства по конструктивным элементам

| Наименование работ и затрат | Единица  измерения  СМР | Объем  работ  в ед. изм. | Стоимость СМР на ед. изм., руб. | Общая стоимость,  тыс. руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Подготовка участка |  |  |  |  |
| Фундамент |  |  |  |  |
| Стены |  |  |  |  |
| Каркасы |  |  |  |  |
| Лестницы и площадки |  |  |  |  |
| Перекрытия |  |  |  |  |
| Кровля |  |  |  |  |
| Перегородки |  |  |  |  |
| Полы |  |  |  |  |
| Окна |  |  |  |  |
| Двери |  |  |  |  |
| Отделка |  |  |  |  |
| Водопр.-канализац. система |  |  |  |  |
| Сантехприборы |  |  |  |  |
| Система электроснабжения |  |  |  |  |
| Электроарматура |  |  |  |  |
| Теплоснабжение, вентиляция |  |  |  |  |
| Лифты |  |  |  |  |
| Благоустройство территории |  |  |  |  |
| Внешние инженерные сети |  |  |  |  |
| И т.д. |  |  |  |  |
| Итого: |  |  |  |  |
| Коэффициент, учитывающий особые условия строительства: |  |  |  |  |
| **Итого стоимость строительства** |  |  |  |  |

Приведение стоимости, полученной с помощью укрупненных показателей, к уровню текущих цен осуществляется с использованием соответствующих индексов, а также с учетом принятого на момент оценки увеличения стоимости от накладных расходов, плановых накоплений, отчислений в соцстрах и т.д. Так как индексы удорожания работ и материалов разные, необходимо учитывать отдельно удорожание для каждой из статей прямых затрат.

3. Ресурсный метод.

Ресурсный метод основывается на расчете стоимости основных строительных материаловв текущих ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, затрат на эксплуатацию машин и механизмов**,** накладных расходов**,** прибыли подрядчика и прочих работ и затрат.

Информация о типе элементов конструкций, материале, фактическом их объеме может быть получена путем обследования объекта или данных проектной документации.

Расчет стоимости материалов выполнялся в ценах на дату оценки, полученных на основе анализа рынка строительных материалов.

Результаты расчета стоимости материалов приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Расчет стоимости строительных материалов

| Наименование строительных материалов | Единица  измерения | Количество | Стоимость единицы, тыс. руб. | Стоимость  общая, тыс. руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Цемент | т |  |  |  |
| Песок | м3 |  |  |  |
| Щебень | м3 |  |  |  |
| Кирпич | тыс. шт. |  |  |  |
| Панели стеновые | м3 |  |  |  |
| Сталь арматурная | т |  |  |  |
| Сталь прокат | т |  |  |  |
| Кровельные материалы | м2 |  |  |  |
| Трубы стальные | т |  |  |  |
| Пенобетон | м3 |  |  |  |
| Раствор | м3 |  |  |  |
| Стекло | м3 |  |  |  |
| и т.д. |  |  |  |  |
| Итого затраты на основные материалы |  |  |  |  |
| Прочие материалы ( в % от основных ) |  |  |  |  |
| **Всего** |  |  |  |  |

Расчет восстановительной стоимости представлен в таблице 3.

Таблица 3

Расчет восстановительной стоимости объекта

| Вид затрат |  | Коэффициент | Стоимость,  тыс. руб. |
| --- | --- | --- | --- |
| Строительные материалы |  |  |  |
| Заработная плата основных рабочих (з/п)) |  |  |  |
| Эксплуатация машин и механизмов |  |  |  |
| Итого прямые затраты |  |  |  |
| Накладные расходы |  |  |  |
| Прибыль подрядчика (плановые накопления) |  |  |  |
| Итого стоимость строительно-монтажных работ |  |  |  |
| Прочие затраты: |  |  |  |
| Зимнее удорожание |  |  |  |
| Налог на пользователей а/дорог (от объема СМР) |  |  |  |
| Итого прочих |  |  |  |
| Итого стоимость СМР с прочими |  |  |  |
| Итого |  |  |  |
| Непредвиденные расходы |  |  |  |
| Восстановительная стоимость объекта, тыс. руб. |  |  |  |

**Определение величины накопленного износа строений.**

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

**Физический износ** - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональный (моральный) износ** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

**Внешний (экономический) износ** вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Физический износ объектов может быть определен с использованием нормативной документации:

* Правил оценки физического износа зданий -ВСН - 5-86 (р), Госгражданстрой, 1988г.;
* Правил оценки физического износа жилых зданий -ВСН - 53-86 (р), Госгражданстрой, 1990г.;

Для целей курсовой работы может быть применена ориентировочная оценка износа здания в соответствии со следующей таблицей.

При этом используются результаты визуального осмотра оценщиком технического состояния объекта.

Таблица 4

Таблица укрупненных параметров для определения физического износа зданий

| Физический износ, % | Состояние основных конструктивных элементов | Состояние внутренних конструктивных элементов |
| --- | --- | --- |
| 0-20 | Повреждений и деформаций нет. Нет следов устранения дефектов | Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют |
| 21-40 | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках | Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием |
| 41-60 | Имеются много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней |
| 61-80 | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. |
| 81-100 | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах.  Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает степеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена. |

Физический износ здания определяется по формуле:

,

где ФЗ - физический износ здания, %;

ФК,I -физический износ конструктивного элемента, конструкции или системы здания, %;

II - удельный вес конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных элементов, конструкций или систем в здании.

Доля стоимости отдельных конструктивных элементов объекта определяется по “Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости” (УПВС) или на основании сметной документации либо на основании технического паспорта на объект недвижимости.

Следующим этапом является **корректировка восстановительной стоимости** строительства объекта на величину накопленного износа.

**6.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж.**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравниваемых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Стоимость оцениваемого объекта не корректируется.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Ср принимает следующую форму:

**Ср = Цi + Ki,**

где Цi – цена продажи i-го объекта недвижимости

Ki – величина корректировки цены продажи i-го сравнимого объекта недвижимости

В зарубежной и отечественной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости
3. Условия продажи (чистота сделки)
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)
5. Местоположение
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Отклонения от целевого использования
9. Наличие движимого имущества

Первые четыре корректировки определяют цену объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

**6.3 Доходный метод оценки**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного метода лежит принцип – «вклад в недвижимость должен приносить доход не меньший, чем вклад той же суммы в банк».

Основные этапы процедуры при данном методе:

1. Определение периода владения для оцениваемой недвижимости.

2. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца владения.

3. Выбор соответствующей нормы дисконтирования для периодических потоков дохода и реверсии.

4. Расчёт стоимости оцениваемого объекта на конец периода владения (стоимость реверсии).

5. Расчёт текущей стоимости периодических потоков и реверсии путём дисконтирования их с применением соответствующих норм дисконта.

6. Расчёт окончательной стоимости путём суммирования всех текущих стоимостей доходов.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

При решении задачи методом капитализации дохода можно пользоваться следующей формулой:

**С = Сар \* Т + Срев**

Сар – арендная плата за каждый период (год, месяц, неделя и т.д.);

Т - число периодов;

Срев – цена, за которую оцениваемый объект может быть продан по истечении срока аренды (реверсия).

Данная формула подразумевает, что деньги, полученные от аренды, не приносят дополнительного дохода.

Следующим шагом рассмотрите, как изменится стоимость оцениваемого объекта, если арендную плату вкладывать, например, в банк.

Предположим, что доход от первого года аренды составил $6000. Вы вкладываете в банк эти $6000 до конца срока аренды под 10% в год. Общий срок аренды 4 года. Процент начисляется ежегодно. Воспользуемся формулой:

**S = Свклад \* (1 + П)n**

где Свклад – вложенная сумма;

П – ставка процента за период;

n – число временных интервалов.

**S = 6000 \* (1 + 0.1)3**

После второго года аренды Вы вкладываете арендную плату в $6000 на тех же условиях, но на 2 года:

**S = 6000 \* (1+0.1)2**

После третьего года аренды Вы вкладываете арендную плату в $6000 на 1 год:

**S = 6000 \* (1+0.1)**

Исходя из изложенyого выше, к концу срока аренды Вы получите

$7986+$7260+$6600+$6000= $27846, что на $3846 больше, чем при обычном получении денег от аренды (4\*$6000).

Другим вариантом оценки объекта доходным способом является метод оценки потока доходов и расходов, которые приносит оцениваемый объект. В этом случае анализируется поток доходов и расходов в течении нескольких периодов владения оцениваемым имуществом (минимальный период -год). После проведения анализа потока доходов и расходов, рассчитывается наиболее вероятная стоимость реверсии– стоимость, по которой имущество может быть продано в конце периода владения.

Третьим шагом в данном методе является приведение потока дохода каждого периода к текущему моменту. Приведение потока дохода к текущему моменту производится по следующей формуле:

Стек = (Siдox - Sipac) \* Cieд,

где Cieд - стоимость единицы в i-м периоде;

Сipac -сумма всех расходов в i-м периоде;

Siдox - сумма всех доходов в i-м периоде;

Стек - текущая стоимость потока дохода i-гo года.

Стоимость единицы в i-м периоде, Сiед, берется либо из таблиц шести функций денег (колонка «Текущая стоимость»), либо вычисляется по следующей формуле:

**Сiед = 1/(1+П) n ,**

где n - число периодов;

П - ставка процента за период.

После приведения доходов разных периодов к текущему моменту суммы приведенных доходов суммируются. Полученное число и будет стоимостью имущества, полученной в результате применения доходного метода. Последний метод также называют методом дисконтирования потока доходов.

7. Согласование полученных результатов.

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из трех методов, для определения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

При этом, нельзя просто усреднять показатели. Согласование данных начинается с самого начала оценки в процессе постановки проблемы, предварительного обследования и выполнения программы по сбору данных. Согласование заканчивается сведением одного, двух или трех стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сравнимым продажам и доходу, к единственной итоговой величине стоимости оцениваемого имущества. Для большей достоверности проводится проверка всех данных и методов оценки. Основой при сведении всех данных должен быть причинно-следственный анализ.

Затратный метод хорошо работает для только что построенных объектов или объектов, не законченных строительством. Этот метод незаменим для объектов не приносящих доход (например, правительственные объекты, сооружения). Малое значение этому методу придаётся при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному искажению стоимости объекта.

Результатам, полученным по методу прямого сравнительного анализа продаж, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке недвижимости.

Доходный метод считается наиболее надёжным для приносящей доход недвижимости, особенно, если не требуется значительная реконструкция и ремонт.

Окончательная оценка должна быть округлена, что показывает степень точности. Этим оценщик показывает, с какой степенью точности он уверен в результате своего труда. Причем, на практике, чем дороже объект, тем точнее нужно указывать сумму.

8. Пример оценки объекта недвижимости

В качестве примера (как выполняется профессиональная оценка объекта недвижимости) приведем текст отчета об оценке здания магазина.

***Краткое изложение основных фактов и выводов.***

|  |  |
| --- | --- |
| Местонахождение объекта: | Город Тула, ул. М. Горького, д. \*\* |
| Тип объекта недвижимости: | Здание магазина общей площадью 274 кв. м |
| Цель оценки: | Определение рыночной стоимости объекта для целей купли-продажи |
| Оцениваемые права: |  |
| 1. Земельный участок: | Право пользования |
| 1. Улучшения (здания): | Акционерная собственность |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование: | Использование объекта в качестве торгового помещения |
| Дата оценки: | 22 ноября 1999 года, дата оценки объекта совпадает с датой осмотра |
| Основание для проведения оценки | Договор № 11 от 20.11.99г., заключённый между Заказчиком – ОАО «Омега» и Исполнителем - ООО «777-оценка», |
| Реквизиты заказчика | Российская Федерация, город Тула, улица Ленина, дом 1, ОАО «Омега».  Расчетный счет 40702800000000000001 в АКБ «\*\*\*\*\*банк» г.Тулы, |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Балансовая стоимость здания магазина по информации, предоставленной бухгалтерией Заказчика, составляет 700000 рублей. |

***Определение термина «рыночная стоимость»***

Под **рыночной стоимостью,** в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
* цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

***Объём и этапы исследования.***

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и другими лицами, обладающими необходимой информацией.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** на этом этапе на основе собранной информации были проанализированы различные варианты использования объекта.

**Применение методов оценки объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта были применены три метода (затратный, метод прямого сравнительного анализа продаж и доходный), являющихся стандартными, принятыми Российским Обществом Оценщиков.

**Подготовка отчёта об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчёта.

***Среда местоположения.***

**Местоположение.** Объект оценки расположен в Зареченском районе города Тулы, в непосредственной близости от остановки трамвая ул. Штыковая. Доступ к объекту обеспечивается городским транспортом по улице Горького и ул. Луначарского.

Площадь земельного участка - 300 кв. метров. Северной и западной и восточной частями участок примыкает к многоэтажным жилым домам, на юге - к автомобильной дороге.

**Окружение:** здание магазина расположено на расстоянии до 150м от жилых домов. На таком же удалении находится средняя школа, продуктовый магазин. Жилые дома являются преобладающими объектами в данном районе города.

**Наличие инженерных коммуникаций.** Объект оценки обеспечен электроснабжением, водопроводом, системой отопления и другими инженерными коммуникациями. На момент осмотра объекта все инженерные коммуникации магазина находились в работоспособном состоянии.

**Подъезд** – асфальтированная дорога от улицы М. Горького. Общее удаление от транспортных путей – 70 м. Прилегающая территория имеет асфальтовое покрытие, состояние которого можно оценить как хорошее. Площадка застройки характеризуется упорядоченной и высокой степенью застройки.

**Характеристика местности** - Городская, расположена в Зареченском районе г.Тулы.

Рельеф площадки - спокойный, без существенных неровностей. Уровень грунтовых вод на участке находится в 2,1-2,7 м от поверхности земли. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января - 8.3 о С, июля 20.5 о С. За год выпадает примерно 625мм осадков. Глубина промерзания грунта - 1.2 м.

Преобладающее направление ветров - юго-западное.

**Степень застройки** – 80 %

**Характеристика спроса и предложения**

Анализ рынка недвижимости Тульской области показал, что предложение подобных зданий значительно. Спрос на объекты аналогичного качества и назначения также весьма высок.

**Коммерческая привлекательность объекта оценки**

Объект расположен на незначительном удалении от маршрутов городского транспорта (трамваев 2, 12, 6, 15 маршрута). Объект выполняется по индивидуальному проекту и может быть использован только по непосредственному назначению, в качестве торгового помещения.

К достоинствам объекта оценки, увеличивающим его коммерческую привлекательность, можно отнести:

1. объект имеет высокий уровень технического обеспечения;
2. выгодное местоположение;
3. объект имеет внутреннюю отделку отличного качества;
4. удобные подъездные пути;
5. наличие складских помещений.

***Описание основных параметров здания.***

Техническое обследование произведено с целью определения фактического состояния основных элементов строительных конструкций объекта оценки.

Использованы результаты визуального технического осмотра и данные, предоставленные заказчиком.

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки здания | 1990 |
| Площадь общая, м2 | 274 м2 |
| Объем общий, м3 | 901 м3 |
| Количество этажей | 1 |

Объект представляет собой одноэтажное кирпичное здание с рулонной мягкой кровлей. Здание имеет размеры по осям 15 х 20 м. В плане объект имеет прямоугольную форму.

***Строительные характеристики объекта оценки:***

|  |  |
| --- | --- |
| Фундаменты | Бутовые с кирпичным цоколем |
| Стены наружные | Кирпичные |
| Перегородки | Кирпичные |
| Перекрытия | Железобетонные плиты |
| Покрытие кровли | Рулонная, рубероидная, совмещенная по железобетонным плитам с цементной стяжкой и с организованным водостоком по всей площади крыши. Отвод воды предусмотрен через систему внутренних водостоков. |
| Полы | Плиточные |
| Проёмы оконные | Двойные, глухие |
| Проёмы дверные | Деревянные простые |
| Внутренняя отделка | Окраска масляными красками, отделочная рейка, обшивка потолков ДВП с окраской, побелка |
| Наружная отделка | Окраска кремнеорганическими составами |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, водопровод, система отопления, вентиляции, канализация, телефон,. |

Описание технического состояния основных элементов здания

1. *Фундаменты*. Вскрытие не производилось. Выпучивания кладки цоколя стен не обнаружено. Состояние хорошее.
2. *Стены наружные и перегородки.* При осмотре существенных дефектов и повреждений стен не обнаружено. Незначительные растрескивания и выветривание раствора из швов. Состояние наружных и внутренних стен можно охарактеризовать как хорошее.
3. *Перекрытия.* При осмотре трещин в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке потолка и иных дефектов перекрытий не обнаружено. Состояние перекрытий характеризуется как отличное.
4. *Крыша.* При осмотре выявлено, что рулонный ковер местами поврежден, присутствуют трещины и разрывы. Состояние крыши характеризуется как удовлетворительное.
5. *Полы*. Следов растрескивания покрытия не обнаружено. Состояние полов характеризуется как хорошее.
6. *Проёмы оконные и дверные.* Рассыхание оконных и дверных блоков отсутствует. Повреждения поверхностного слоя не обнаружены. Состояние проемов оценивается как отличное.
7. *Внутренняя и наружная отделка.* Окрасочный слой местами потемнел, в отдельных местах повреждён. Коробление подшивки вследствие протечек кровли. Состояние удовлетворительное.
8. *Инженерное обеспечение.* На момент осмотра все инженерные системы находились в исправном состоянии и не требуют ремонта или замены. Состояние можно оценить как отличное.

***Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.***

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

На основании анализа всех возможных вариантов, мы пришли к выводу о том, что наилучшими и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве магазина.

***Определение стоимости объекта.***

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных метода:

- затратный метод:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;

- доходный метод.

***Оценка стоимости объекта затратным методом:***

Для оценки восстановительной стоимости объекта затратным методом воспользуемся ресурсным методом. Этот метод основывается на расчете стоимости основных строительных материаловв текущих ценах с последующим добавлением стоимости строительно-монтажных работ.

Информация о типе элементов конструкций, материале, фактическом их объеме получена на основе анализа проектно-сметной документации.

Расчет стоимости материалов выполнялся в ценах на дату оценки, полученных на основе анализа рынка строительных материалов.

Результаты расчета стоимости материалов приводятся в таблице 5.

Таблица 5

| № п/п | Материалы | Ед.изм. | Количество | Цена единицы, руб | Общая сумма, руб |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Фундаментный блок ФВС-3 | куб.м | 150 | 494,42 | 74163 |
| 2 | Щебень | куб.м | 25 | 55 | 1375 |
| 3 | Рубероид | кв.м | 900 | 6,7 | 6030 |
| 4 | Бетон | куб.м | 30 | 430,5 | 12915 |
| 5 | Кирпич красный | шт. | 35000 | 1,3 | 45500 |
| 6 | Кирпич облицовочный | шт. | 25000 | 2 | 50000 |
| 7 | Раствор цементный | куб.м | 45 | 450 | 20250 |
| 8 | Перемычки | куб.м | 3,3 | 1500 | 4950 |
| 9 | Оконные блоки ОР 12-12 | кв.м | 16 | 650 | 10400 |
| 10 | Оконные блоки ОР 12-9 | кв.м | 3 | 620 | 1860 |
| 11 | Стекло | кв.м | 90 | 25 | 2250 |
| 12 | Скобяные изделия | шт. | 100 | 10 | 1000 |
| 13 | Дверной блок ДГ 21-9 | кв.м | 26 | 270 | 7020 |
| 14 | Дверной блок ДГ 21-7 | кв.м | 11 | 290 | 3190 |
| 15 | Битум | т. | 1,2 | 2500 | 3000 |
| 16 | Скобяные изделия для дверей | шт. | 100 | 25 | 2500 |
| 17 | Плиты перекрытия ПК 63-12 | куб.м | 75 | 1050 | 78750 |
| 18 | Балки 50-100 | куб.м | 0,7 | 1100 | 770 |
| 19 | Доска 0,02 | куб.м | 4,5 | 1750 | 7875 |
| 20 | Брус для перекрытия 0,05-0,05 | куб.м | 0,9 | 980 | 882 |
| 21 | Швеллер | м/т | 35 | 6700 | 234500 |
| 22 | Утеплитель | куб.м | 38 | 380 | 14440 |
| 23 | Доска половая | куб.м | 5 | 1300 | 6500 |
| 24 | Гвозди строительные | кг | 120 | 12 | 1440 |
| 25 | Лаги-брус 50-100 | куб.м | 3,8 | 990 | 3762 |
| 26 | Раствор известковый | куб.м | 12 | 400 | 4800 |
| 27 | Стропила 50-200 | куб.м | 6,5 | 990 | 6435 |
| 28 | Бревна-стойки 150 | куб.м | 1,5 | 310 | 465 |
| 29 | Обрешетка | куб.м | 9 | 750 | 6750 |
| 30 | Профлист | кв.м | 250 | 150 | 37500 |
| 31 | Кирпич огнеупорный | шт. | 8000 | 2,1 | 16800 |
| 32 | Доска 90 мм | куб.м | 3 | 720 | 2160 |
| 33 | Линолеум | кв.м | 200 | 55 | 11000 |
| 34 | Плинтус | м | 250 | 25 | 6250 |
| 35 | Умывальник | шт. | 1 | 380 | 380 |
| 36 | Мойка | шт. | 2 | 600 | 1200 |
| 37 | Унитаз компакт | шт. | 2 | 650 | 1300 |
| 38 | Труба водопроводная | М | 45 | 35 | 1575 |
| 39 | Труба 3/4 дюйма | м | 10 | 25 | 250 |
| 40 | Труба 50мм | м | 10 | 140 | 1400 |
| 41 | Радиатор отопления | шт. | 35 | 650 | 22750 |
| 42 | Комплект проводки электрооборудования | шт. | 1 | 6800 | 6800 |
| 43 | Монтаж санитарно-технического оборудования | шт. | 1 | 6500 | 6500 |
| 44 | Стоимость всех СМР по объекту |  | 1 | 570000 | 570000 |
|  | **ИТОГО:** |  |  |  | **1299637** |

Восстановительная стоимость здания магазина, определенная затратным методом, составляет 1299637 рублей, или округленно – 1300000 рублей.

***Определение величины накопленного износа строений.***

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания . Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Для определения накопленного износа объекта оценки применим метод разбивки на компоненты*.* Для этого определяется процент физического износа здания по каждому конструктивному элементу. Результаты заносятся в таблицу.

Таблица 6

Определение физического износа объекта оценки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес конструктивного элемента | Износ, % | Процент износа к строению |
| Фундамент | 6 | 8 | 0,48 |
| Стены и перегородки | 22 | 10 | 2,2 |
| Крыша | 9 | 20 | 1,8 |
| Перекрытия | 6 | 5 | 0,3 |
| Полы | 9 | 7 | 0,63 |
| Наружная и внутренняя отделка | 11 | 15 | 1,65 |
| Окна | 8 | 5 | 0,4 |
| Двери | 4 | 5 | 0,2 |
| Электрическое освещение и прочие инженерные коммуникации | 25 | 2 | 0,5 |
| **ИТОГО** | **100** |  | **8,16** |

Таким образом, процент физического износа здания магазина составляет 8,0%.

Исходя из того, что оцениваемый объект имеет определенный процент физического износа, его остаточная стоимость составит:

Sзат = 1 300 000 \* (100 – 8,0) / 100 = 1196000 рублей.

Оценка методом капитализации дохода

Этот метод основан на том, что оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются (конвертируются) в текущую стоимость.

**Анализ доходов**

Предполагается, что данный объект оценки будет сдан в аренду на условиях рыночной арендной платы сроком на 5 лет. Для аналогичных объектов на рынке установилась месячная арендная плата в 30-50 руб. за квадратный метр площади. Для расчетов принимаем среднюю величину в 40 руб. за 1 кв.м. в месяц. В связи с инфляцией принимаем, что арендная плате будет увеличиваться на 10% в год в течение второго и третьего года и на 5% в течение четвертого и пятого годов.

Текущую стоимость потока доходов можно определить как сумму доходов каждого года, приведенных к текущему моменту:

ТС= П1+П2+П3+П4+П5

Приведение доходов к текущему моменту производится по следующей формуле:

**Пi = (Сарi – Сзсi) \* ТСЕi,**

где Capi - арендная плата в году i;

Сзсi - затраты содержания в году i.

TCEi - текущая стоимость единицы для года i, рассчитывается по следующей формуле:



где СД - ставка дисконтирования за год;

i - количество лет.

Величина ставки дисконтирования СД отражает возможность альтернативного вложения капитала. В наших условиях это ставка по депозитам высоконадежного банковского вклада. Принимаем СД равной 8,25%, что соответствует максимально возможной стоимости гаража.

Вторым источником дохода является продажа этого гаража по истечении 5 лет (реверсия). Для определения возможной стоимости реверсии, воспользуемся следующей формулой:



Доход от аренды берется по шестому году.

Ставка возвратной капитализации в данном случае показывает, во сколько раз стоимость имущества превышает приносимый годовой доход. Для торговых помещений, представленных на рынке, эта ставка равна 5-10%.

После получения стоимости реверсии ее необходимо так же, как и доходы от аренды, привести к текущему моменту. Для этого воспользуемся следующей формулой:

**ТСрев = Срев\*ТСЕ5,**

где Срев - стоимость реверсии,

ТСЕ5 - текущая стоимость единицы для пятого года.

Анализ расходов

Затраты на содержание гаража составляют 50300 рублей, в том числе налог на имущество – 24000 рублей, то есть в размере 2% от остаточной восстановительной стоимости объекта. Принимаем, что затраты на содержание магазина будут расти, как и арендная плата: на 10% в течение второго и третьего годов и на 5% в течение четвертого и пятого годов.

Необходимо отметить, что для использования здания магазина как недвижимости, приносящей доход, ни ремонта, ни реконструкции производить не требуется.

Исходя из принятых выше условий, проведем анализ потока дохода за 5 лет аренды. Этот анализ целесообразно представить в табличной форме.(табл.7)

Общая стоимость объекта определяется как сумма текущей стоимости потока доходов от аренды и дохода от продажи гаража (реверсии).

Таким образом, стоимость здания магазина, как объекта приносящего доход, составляет 1126871 рубль или округленно 1127000 рублей.

*Оценка методом сравнительного анализа продаж*

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице 8.

Таблица 7

Анализ дисконтированного денежного потока

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения |  | Изменение по годам | | | | | |
|  |  |  |  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Арендуемая площадь | м2 | 274 |  |  |  |  |  |  |
| 2. | Арендная плата за месяц | руб./м2 | 40 |  |  |  |  |  |  |
| 3. | Арендная плата за год | руб./м2 | 480 | 131520 | 144672 | 159139 | 167096 | 175451 | 184223,5 |
| 4. | Увеличение арендной платы в год | %/год |  | 0 | 10 | 10 | 5 | 5 | 5 |
| 5. | Эксплуатационные расходы | руб./год |  | 26304 | 28934,4 | 31827,8 | 33419,2 | 35090,2 |  |
| 6. | Изменение эксплуатационных расходов | %/год |  | 0 | 10 | 10 | 5 | 5 |  |
| 7. | Налог на имущество | руб./год |  | 24000 | 26400 | 29040 | 30492 | 32016,6 |  |
| 8. | Чистый операционный доход | руб./год |  | 81216 | 89337,6 | 98271,4 | 103185 | 108344 |  |
| 9. | Процент по депозиту |  |  | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |  |
| 10. | Стоимость единицы |  |  | 0,76923 | 0,59172 | 0,45517 | 0,35013 | 0,26933 |  |
| 11. | Текущая стоимость денежных потоков | руб. |  | 62473,8 | 52862,5 | 44729,8 | 36127,9 | 29180,2 |  |
| 12. | Текущая стоимость будущих доходов | руб. |  |  |  |  |  |  | 225 374 |
| 13. | Стоимость реверсии | руб. |  |  |  |  |  |  | 901 497 |
| 14. | Рыночная стоимость объекта | руб. |  |  |  |  |  |  | 1 126 871 |

Таблица 8

Таблица характеристик объектов торгового назначения по сравнимым продажам.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер объекта сравнения** | **Объект оценки** | **1** | **2** | **3** |
| Местоположение | ул.М. Горького | ул. Советская | ул. Макаренко | ул. Агеева |
| Юридическое описание | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Цена предложения, продажи, руб. |  | 1200000 | 600000 | 900000 |
| Право собственности | Полное | Полное | Полное | Полное |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Неыночные |
| Условия продажи | Продажа | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата предложения, продажи | Ноябрь 2009 года | Август 2009 года | Сентябрь 2009 года | Ноябрь 2009 года |
| **Физические характеристики** |  |  |  |  |
| Строительные характеристики | Фундамент бетонный, стены кирпичные | Фундамент бетонный, стены кирпичные | Фундамент бетонный, стены кирпичные | Фундамент бетонный, стены кирпичные |
| Общая площадь, м2 | 274 | 310 | 144 | 180 |
| Площадь участка, м2 | 300 | 310 | 144 | 180 |
| Коммуникации | Все необходимые | Все необходимые | Все необходимые | Все необходимые |
| Состояние | Хорошее, ремонт не требуется | Удовлетворительное, требуется космети-ческий ремонт | Хорошее,  После ремонта | Удовлетворительное, требуется космети-ческий ремонт |
| Удалённость от магистралей | Рядом | Рядом | Рядом | 200 м |
| Использование | Магазин строительных материалов | Мебельный  Магазин | Хозяйственный магазин | Хозяйственный магазин |

Таблица 9

# Таблица корректировок стоимости сравнимых объектов

| Элемент  сравнения | Ед.  измер. | Объекты сравнения | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Оцениваемый | 1 | 2 | 3 |
| **Цена продажи (предложения)** | Руб. |  | 1 200 000 | 600 000 | 900 000 |
| **Площадь** | Кв. м | 274 | 310 | 144 | 180 |
| **Цена за единицу площади** | Руб./кв.м |  | 3871 | 4167 | 5000 |
| **Право собственности** |  | полное | полное | полное | полное |
| Корректировка | **%** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма корректировки |  | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена |  |  | 3871 | 4167 | 5000 |
| **Условия финансирования** |  | рыночные | рыночные | рыночные | нерыночные |
| Корректировка | % |  | 0 | 0 | + 15 |
| Сумма корректировки |  |  | 0 | 0 | +750 |
| Скорректированная цена |  |  | 3871 | 4167 | 5750 |
| **Условия продажи** |  | Продажа | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | **%** |  | -10 | -10 | -10 |
| Сумма корректировки |  |  | -387 | -417 | -425 |
| Скорректированная цена |  |  | 3483 | 3750 | 5325 |
| **Условия рынка (время продажи)** |  | Ноябрь 2009 года | Август 2009 года | Сентябрь 2009 года | Ноябрь 2009 года |
| Корректировка | % |  | 15 | 10 | 0 |
| Сумма корректировки |  |  | 523 | 375 | 0 |
| ***Скорректированная цена*** |  |  | 4006 | 4125 | 5325 |
| **Местоположение в Туле** |  | ул. М. Горького | ул. Советская | ул. Макаренко | ул. Агеева |
| Корректировка | **%** |  | -5 | 5 | 0 |
| Сумма корректировки |  |  | -200 | 206 | 0 |
| **Физические характеристики** |  |  |  |  |  |
| Материал стен |  | кирпичные | кирпичные | кирпичные | кирпичные |
| Корректировка | **%** |  | 0 | 0 | 0 |
| Сумма корректировки |  |  | 0 | 0 | 0 |
| Наличие коммуникаций |  | все необходимые | все необходимые | все необходимые | все необходимые |
| Корректировка | **%** |  | 0 | 0 | 0 |
| Сумма корректировки |  |  | 0 | 0 | 0 |
| Техническое состояние |  | Хорошее | Требуется косметический ремонт | Хорошее | Требуется косметический ремонт |
| Корректировка | **%** |  | +10 | 0 | +5 |
| Сумма корректировки |  |  | 400,65 | 0 | 191,25 |
| Удаленность от магистралей |  | рядом | рядом | рядом | 200м |
| Корректировка | **%** |  | 0 | 0 | +3 |
| Сумма корректировки |  |  | 0 | 0 | 114,75 |
| **Скорректированная цена** | Руб./кв. м |  | 4206 | 4331 | 5631 |
| **Средневзвешенная цена** | Руб./кв. м | **4723** |  |  |  |
| **Стоимость** | Руб. | **1 294 102** |  |  |  |

Таким образом, рыночная стоимость магазина, рассчитанная методом прямого сравнительного анализа продаж, составляет: 1294 102 рублей.,

Объяснение корректировок

Таблица корректировок включает корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв. м площади магазинов.

Объекты сравнения нами подобраны близкие по качеству градостроительных зон и общей площади.

В связи с тем, что права собственности у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы, корректировка на эти элементы не выполнялись.

Объект №3 по условиям финансирования сделки выделяется от других объектов. Сделка возможна с элементами кредитования, что приводит к завышению цены сделки в среднем на 15%.

Цены предложений всех объектов сравнения уменьшены на 10%, так как по данным оценочных и риэлторских фирм цены предложений для такого типа недвижимости завышаются на 5-15%.

Корректировки на условия рынка выполнялись исходя из того, что увеличение цен предложения за предшествующие периоды происходило в среднем на 5% в месяц.

Корректировки на местоположение объектов, техническое состояние и удаленность от транспортных путей определялись на основе использования метода парных продаж и мнения эксперта.

*Согласование результатов*

В результате расчетов рыночной стоимости гаража по трем методам получены следующие результаты:

|  |  |
| --- | --- |
| Метод оценки | Стоимость, руб |
| Затратный метод | 1 196 000 |
| Метод сравнительного анализа продаж | 1 294 102 |
| Доходный метод | 1 127 000 |

Рыночную стоимость объекта оценки устанавливаем как средневзвешенную сумму результатов, полученных различными методами оценки.

Наиболее реальную картину о стоимости объекта дает метод аналогичных продаж. Основополагающим фактором при купле-продаже недвижимости является соотношение уровня спроса и предложения. Несмотря на отсутствие информации по абсолютно аналогичным объектам, усредненные данные о сопоставимых продажах отражают объективный уровень цен. Вес результата, полученного методом сопоставимых продаж примем на уровне 0,5.

Реальную картину о рыночной стоимости объекта оценки дает затратный метод, его вес определяется равным 0,3. Этот метод позволяет учесть сложившийся на момент оценки уровень рыночных цен на возведение аналогичных объектов, причем скорректированный на фактическое состояние объекта.

Наименее достоверную картину о рыночной стоимости объекта оценки дает доходный метод. Связано это с тем, что сдача в аренду торговых комплексов и помещений имеет ограниченный характер. Минусом этого метода является и прогнозный характер расчетов. Для целей настоящей оценки вес результата, полученного доходным методом, определяется равным 0,2.

Значимость каждого метода в текущих условиях на рынке недвижимости устанавливается следующим образом:

1. Затратный метод 0,3.

2. Метод сравнительного анализа продаж – 0,5;

3. Доходный метод - 0,2;

Следовательно, рыночная стоимость здания магазина определится следующим образом:

С= 1196000\*0,3 + 1294102\*0,5 + 1127000\*0,2 = 1 231 251 рублей.

## Основная литература

1. Оценка бизнеса. В.Е.Есипова, Г.А.Маховика, Питер, 2010, 456 с.
2. Есипова В.Е., Маховика Г.А. / Оценка бизнеса. - Питер, 2010.
3. Федорова Т.А. / Оценка бизнеса. Методические указания по выполнению КР для студентов. - Тула, 2011.
4. Шарков Ф.И. Константы Гудвилла. - М.: Дашков и К, 2013.
5. [Царев В.В., Кантарович А.А. / Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: Учебное пособие для студентов вузов по специальностям 080105 «Финансы и кредит» и 090109 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» / Москва / ЮНИТИ-ДАНА / 2012 / 5-238-01113-Х](http://www.iqlib.ru/errors/others/noscript.html)

## Дополнительная литература

1. Грязнова А.Г. Финансовая академия при правительстве РФ. Институт профессиональной оценки. Оценка бизнеса : учебник для вузов / А.Г.Грязнова [и др.]; под ред.: А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; Фин.акад.при Правительстве РФ, Ин-т профессиональной оценки .— 2-е изд., перераб.и доп. — М. : Финансы и статистика, 2008 .— 736с. : ил.
2. Добромыслов А.Н. Оценка надежности зданий и сооружений по внешним признакам : справочное пособие / А.Н.Добромыслов .— М. : АСВ, 2006 .— 72c.
3. Шатраков, А.Ю. Стоимость предприятий при интеграционном процессе / А.Ю. Шатраков [и др.] .— М. : Экономика, 2008 .— 350с. : ил.

## Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

1. Единое окно доступа к образовательным ресурсам: http://window.edu.ru/library
2. Административно-управленческий портал. Электронная библиотека экономической и деловой литературы в свободном доступе: http://www.aup.ru/library/
3. Экономика и управление на предприятиях. Учебно-образовательный портал: http://eup.ru/
4. Экономический портал Федеральный образовательный портал: http://institutiones.com/
5. Официальный сайт РОССТАТ- [www.gks.ru](http://www.gks.ru)